

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Aktsiaselts TBB Invest**registrikood: 11162243**

tänava/talu nimi Vana-Viru tn 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10111

telefon: +372 5052045, +372 6688021

e-posti aadress: e.tanak@tbb.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Laenukohustised	11
Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 6 Aktsiakapital	12
Lisa 7 Müügitulu	12
Lisa 8 Muud äritulud	12
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 10 Tööjõukulud	13
Lisa 11 Muud ärikulud	13
Lisa 12 Seotud osapooled	13
Lisa 13 Bilansipäevajargsed sündmused	14
Lisa 14 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Ettevõtte põhitegevusalaks on investeerimine kinnisvarasse ja kinnisvaraarendus. AS-i TBB Invest ainuomanik on AS TBB pank.

2019. aastal jätkas ettevõtte tegelemist kinnisvara rentimisega. Ettevõtte renditulu moodustas 2019.aastal 51 tuhat eurot (2018: 64 tuhat eurot).

Aasta jooksul müüdi 4 kinnisvara objekti, uusi objekte 2019. aastal ei soetatud (2018: müüdi 3 kinnisvaraobjekti).

AS TBB Invest tegevuse põhiliseks finantseerijaks on AS TBB pank.

Ettevõttes ei ole töötajaid, vajalikud teenused ostetakse sisse.

AS TBB Invest juhatus oli 2019. aastal üheliikmeline ja nõukogu koosnes kolmest liikmest; sama seis oli ka 2018.aastal. 2019. aastal maksti juhatuse liikmele tasu summas 2 400 eurot (2018.aastal : 8 650 eurot). Muid soodustusi ei tehtud. Nõukogu liikmetele tasu ei arvestatud ega makstud.

Peamised finantsnäitajad ja -suhtarvud:
/tuhandetes eurodes/

	31.12.2019	31.12.2018
Kinnisvarainvesteeringute portfell	1 092	1 121
Maksevõime üldine tase		
(käibevara/lühiajalised kohustused)-kordades	0.007	0.005
Puhas käibekapital		
(käibevara-lühiajalised kohustused) -tuhandetes eurodes	- 3	- 5
Võlakordaja		
(Kohustused kokku/varad kokku) -kordades	0.31	0.36

Evi Tānak-Aruksaar
Juhatuse liige
/allkirjastatud digitaalselt/

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Nõuded ja ettemaksed	6	6	2
Kokku käibevarad	6	6	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	19	23	2
Kinnisvarainvesteeringud	1 092	1 121	3
Materiaalsed põhivarad	3	4	
Kokku põhivarad	1 114	1 148	
Kokku varad	1 120	1 154	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	9	11	
Kokku lühiajalised kohustised	9	11	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	333	409	4
Kokku pikaajalised kohustised	333	409	
Kokku kohustised	342	420	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	70	70	6
Ülekurss	3 752	3 752	
Kohustuslik reservkapital	7	7	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 095	-3 019	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	44	-76	
Kokku omakapital	778	734	
Kokku kohustised ja omakapital	1 120	1 154	

Kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	51	64	7
Muud äritulud	72	259	8
Mitmesugused tegevuskulud	-35	-44	9
Tööjõukulud	-3	-12	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1	-1	
Muud ärikulud	-27	-336	11
Ärikasum (kahjum)	57	-70	
Intressikulud	-13	-6	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	44	-76	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	44	-76	

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	57	-70	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-44	258	3,8,11
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-1	-180	
Kokku korrigeerimised	-45	78	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-2	2	
Kokku rahavood äritegevusest	10	10	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-3	3
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	79	804	3
Kokku rahavood investeerimistegevusest	79	801	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Arvelduskrediidi saldo muutus	-76	-805	4
Makstud intressid	-13	-6	12
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-89	-811	
Kokku rahavood	0	0	

Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

					Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	70	3 752	7	-3 019	810
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-76	-76
31.12.2018	70	3 752	7	-3 095	734
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	44	44
31.12.2019	70	3 752	7	-3 051	778

Aktiivkapitali kohta on toodud täendavat informatsiooni raamatupidamise aastaaruande lisas 6.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Ettevõtte 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes eurodes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Peamised raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted on toodud allpool.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit). Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis pikaajaliste kohustuste koosseisus seisuga 31.12.2019 tulenevalt AS-ga TBB pank sõlmitud arvelduslaenu lepingu tingimustest.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro (ettevõtte arvestusvaluuta on euro). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustised (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel juhtkonna või sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjetel "Muud äritulud" ja "Muud ärikulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatel kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Rendid

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksamise kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustisi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustise rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolale.

Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevad ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta. Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetele erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	6	6	0	0
Ostjatelt laekumata arved	6	6	0	0
Nõuded notarilepingu järgi	19	0	19	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	25	6	19	0

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	6	6	0	0
Ostjatelt laekumata arved	6	6	0	0
Nõuded notarilepingu järgi	23	0	23	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	29	6	23	0

Nõuded ostjate vastu ei sisalda nõudeid seotud osapoolte vastu.

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	1 996
Ostud ja parendused	3
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-257
Müügid	-621
31.12.2018	1 121
Ostud ja parendused	0
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	45
Müügid	-74
31.12.2019	1 092

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	51	64
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-19	-22
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	75	801

Vaata lisa 7 ja 9.

Kinnisvarainvesteeringud on seisuga 31.12.2019.a. (ka 31.12.2018) hinnatud osaliselt Ettevõtte juhtkonna ja osaliselt sõltumatute kinnisvarahindajate poolt. Ettevõttevälistel kinnisvarahindajatel on hindamiseks vajalik kvalifikatsioon ning eelnev kogemus sarnaste asukohtade ning turusegmentide hindamisel. Kõik sõltumatute ekspertide poolt tehtud hinnangud on üle vaadatud Ettevõtte juhtkonna poolt. Juhtkond on hinnanud kõiki olulisi sisendeid, mida sõltumatu ekspert on oma hindamisaktis kasutanud ning väärtuse muutuse puhul teinud võrdluses eelmise aastaga ümberhindluse.

Ettevõtte juhtkonna poolt tehtud kinnisvarainvesteeringu objektide hindamise aluseks on olnud eelnevatel aastatel professionaalsete hindajate poolt tehtud hindamisaktid, Maa-ametis deklareeritud andmed sooritatud kinnisvara tehingute kohta erinevates Eesti piirkondades ning City24 avaldatud andmed müügis olevate analoogsete kinnisvaraobjektide kohta.

Kinnisvarainvesteeringute turuväärtuse tase sõltub üldisest makromajanduslikust olukorrast, nõudluse ja pakkumise suhtest vastavat tüüpi kinnisvarainvesteeringute osas, intressimääradest, vaba kapitali kogusest ning likviidsusest finantsturgudel. Lisaks sellele sõltub konkreetse kinnisvaraobjekti õiglane väärtus vara asukohast, selle kasutusõigustest, võimalikest alternatiividest antud piirkonnas ja konkreetsele kinnisvaraobjektile loodud arendusprojekti kontseptsioonist. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hinnang põhineb hinnangutel, eeldustel ja ajaloolisel kogemusel korrigeerituna kehtivate turutingimuste ja teiste faktoritega, mida juhatus pidevalt oma parimate teadmistega ja olemasoleva informatsiooni baasil ümber hindab. Seetõttu on juba tulenevalt definitsioonist ja võttes arvesse, et hinnangute tegemisel on lähtutud reast eeldustest, mis ei pruugi kõik hinnatud moel realiseeruda, tegemist olulise riskiga. See võib kaasa tuua olulise muudatuse kinnisvarainvesteeringute bilansilise väärtuse osas tulevastel perioodidel.

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramisel on kasutatud võrreldavate tehingute meetodit. Tulenevalt Eesti kinnisvaraturu vähesest likviidsusest on kõikide hindamiste puhul hindajad vähemal või rohkemal määral pidanud kasutama olulisi turul mittevaadeldavaid sisendeid.

Lisa 4 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Arvelduskrediit	333	0	333	0	9%	EUR	12.12.2021
Pikaajalised laenud kokku	333	0	333	0			
Laenukohustised kokku	333	0	333	0			
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Arvelduskrediit	409	0	409	0	9%	EUR	12.12.2021
Pikaajalised laenud kokku	409	0	409	0			
Laenukohustised kokku	409	0	409	0			

AS-i TBB Investi arvelduslaen on võetud emaettevõttelt (vt lisa 12). Lepingu tähtaeg 12.12.2021 ja intress 9.00 %
Ettevõtte ei ole võlakohustuste tagatiseks pantinud oma varasid.

Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad

(tuhandetes eurodes)

31.12.2019 ja 31.12.2018 seisuga puudusid ettevõtte maksude ettemaksed ja maksuvõlad.

Maksuhalduri on õigus kontrollida ettevõtte maksearvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 6 Aktsiakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Aktsiakapital	70	70
Aktsiate arv (tk)	703	703
Aktsiate nimiväärtus	0.10	0.10

Seisuga 31.12.2019 ei ole Ettevõttel jaotamata kasumit ja seega ei ole Ettevõttel võimalik maksta dividende, mistõttu puudub ka potentsiaalne tulumaksukohustus dividendidelt.

Lisa 7 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	51	64	3
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	51	64	
Kokku müügitulu	51	64	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	31	42	
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	20	22	3
Kokku müügitulu	51	64	

Lisa 8 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	64	79	3
Muud	8	180	3
Kokku muud äritulud	72	259	

Muud ärituludeks on kasum kinnisvarainvesteeringute müügist.

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Halduskulud	19	22	3
Riigilõiv ja maamaks	2	2	
Muud	14	20	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	35	44	

Lisa 10 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018
Sotsiaalmaksud	1	3
Juhatuse liikme tasu	2	9
Kokku tööjõukulud	3	12

Lisa 11 Muud ärikulud

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	7	0
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	20	336
Kokku muud ärikulud	27	336

Lisa 12 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS TBB pank
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	333	0	409

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	13	0	6	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	2	9

AS-i TBB Invest kontrolliva ettevõtte nimetus - AS TBB pank, registreerimise riik - Eesti.

AS-i TBB Invest aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke(emaettevõtte ning emettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegev-ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Seisuga 31. detsember 2019 moodustas AS-i Leonarda Invest osalus 48,45% AS TBB panga aktsiatest (31.12.2018: 48,45%).

Ülejäänud aktsionäride individuaalne osalus oli seisuga 31. detsember 2019 ja 31. detsember 2018 alla 10%. Ükski omanik ei oma kontrolli AS TBB panga üle.

Kohustused Emaettevõtja vastu all kajastatakse arvelduskrediiti. Arvelduskrediidi limiit aasta lõpu seisuga on 365 000 eurot, intress 9%, tähtaeg 12.12.2021, alusvaluuta EUR (vaata ka lisa 4)

Aruandeperioodil on juhatuse liikmele arvestatud tasusid ja antud muid soodustusi kokku summas 2 tuhat eurot (2018. aastal 9 tuhat eurot). Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil nõukogu liikmetele tasusid ei makstud ega soodustusi ei antud. Juhatuse liikmeka teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel kaasneks ettevõttele lahkumishüvitise maksmise kohustus summas 0.4 tuhat eurot (tulenevalt bilansipäeval kehtinud lepingutest on juhatuse liikmele ette nähtud hüvitis 2 kuutasu ulatuses).

Kohustised Emaettevõtjale koosnevad arvelduskrediidi saldost 31.12.2019 seisuga summas 333 369 eurot (31.12.2018 : 408 970 eurot).

Ostud Emaettevõtjalt all kajastatakse AS TBB pangalt arvelduskrediidi intressikulud.

Lisa 13 Bilansipäevajargsed sündmused

2020.aasta alguses kinnitati uue koronaviiruse (Covid-19) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse, põhjustades probleeme ettevõtetele ja majandustegevusele. Ettevõtte käsitleb seda haiguspuhangut bilansipäevajargseks mitte korrigeerivaks sündmuseks. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti arenev, ei pea Juhatus otstarbekaks kvantitatiivse hinnangu andmist haiguspuhangu võimaliku mõju kohta ettevõttele.

Koroonaviiruse levik mõjutab kinnisvara õiglast väärtust, kuid eelkõige see laieneb äripindade ja eluaseme hindadele ja rendituludele. Aruande allkirjastamise kuupäevaks ei ole veel piisavat müügitehingute statistikat piirkondade lõikes, mille baasil saaks mõjusid usaldusväärselt kvalifitseerida. Äriühingu omandis on enamasti maatulundusmaa, millele ei laiene Juhatus hinnangul hinnalangus nii olulisel määral. Rendipindadest on löögi all Narva mnt 6-M50, Tallinnas asuv sushi restoran. TBB Invest AS on 50% võrra alandanud üüri kolmeks kuuks, so alates 01.03.2020 kuni 30.05.2020.

Lisa 14 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2019 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustised käibevara 3 tuhat euro võrra.

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkuvusest. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõtte majandusraskusi 2020.aastal.

14.04.2020 kinnituskirjaga on AS TBB pank kinnitanud, et AS TBB Invest on jätkuvalt tegutsev äriühing.

AS TBB pank on nõus ettevõtte majandusraskuste korral viivitamatult finantsiliselt toetama ja investeerima vajadusel täiendavaid rahalisi vahendeid ulatuses, mis on vajalik ettevõtte majandustegevuse jätkuvuse tagamiseks.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.04.2019

Aktsiaselts TBB Invest (registrikood: 11162243) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVI TÄNAK-ARUKSAAR	Juhatuse liige	28.04.2020
Resolutsioon:	Kinnitada 2019 majandusaasta aruanne.	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS-i TBB Invest aktsionärile

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt AS-i TBB Invest (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2019;
- kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Sõltumatus

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (IESBA koodeks) ja Eesti Vabariigi audiitoritegevuse seaduses sätestatud eetikanõuetega. Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile ja Eesti Vabariigi audiitoritegevuse seaduse eetikanõuetele.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet (kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandepädeva audiitori aruannet).

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamus.

Raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Ettevõtte finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandepädeva audiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviidud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamus Ettevõtte sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Ettevõtte tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Ettevõtte valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Lauri Past

Vandepädeva audiitor, litsents nr 567

Maria Kangur

Vandepädeva audiitor, litsents nr 629

AS PricewaterhouseCoopers

Tegevusluba nr 6

Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

29. aprill 2020

Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts TBB Invest (registrikood: 11162243) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI PAST	Vandeaudiitor	29.04.2020
MARIA KANGUR	Vandeaudiitor	29.04.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 095
Aruandeaasta kasum (kahjum)	44
Kokku	-3 051

Kanda 2019 majandusaasta kasum summas 43908 eurot eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	31000	60.78%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	20000	39.22%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6688021
Mobiiltelefon	+372 5052045
E-posti aadress	e.tanak@tbb.ee